



TRIBUNALE DI SCIACCA

VERBALE DI UDIENZA CON PROVVEDIMENTO DI NOMINA DELL'ESPERTO E DI
FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

Il giorno 2 marzo 2017, innanzi al Giudice dell'Esecuzione dott. Filippo Marasà, chiamato il procedimento R.G. Es. n. 39 dell'anno 2015 sono comparsi l'Avv. Maria Rita Stassi, in sostituzione dell'Avv. Marcello Avellone per il creditore procedente la quale rappresenta che la propria assistita non ha ricevuto la trasmissione della relazione di stima e chiede che il Giudice voglia adottare i provvedimenti consequenziali. È altresì presente la dott.ssa Alessandra Marino ai fini del tirocinio formativo.

Il Giudice dell'Esecuzione,

Rilevato che nonostante i solleciti trasmessi dalla cancelleria al nominato esperto stimatore arch. Giuseppe Parisi, la relazione di stima non risulta depositata in atti nè comunicata da quest'ultimo alle parti nei termini fissati dal G.E. da ultimo con provvedimento del 16.02.2017;

ritenuto che occorre pertanto disporre la sostituzione dell'esperto già nominato e nominare un nuovo esperto per la valutazione del compendio pignorato e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta, nonché provvedere ai sensi degli artt. 569 e 600 c.p.c. convocando le parti, i creditori iscritti ed i comproprietari del compendio pignorato;

considerato che, in relazione al numero delle procedure esecutive pendenti, al ritardo nel reperimento presso gli uffici pubblici della documentazione relativa alla conformità e regolarità urbanistica dei beni pignorati, delle frequenti difficoltà incontrate dagli esperti stimatori (così come risultanti dalle numerose richieste di proroga), non appare congruo il termine di cui al primo comma del citato art. 569 c.p.c.;

revoca

la nomina quale esperto stimatore dell'arch. Giuseppe Parisi disposta con provvedimento del 25.3.2016;

nomina

in sostituzione dell'arch. Giuseppe Parisi, quale esperto, **l'Ing. La Corte Michele Antonio, con studio a Sciacca in via T. Campanella n. 5**, conferendo allo stesso l'incarico come di seguito specificato, ed assegnando termine di gg. 20 dalla comunicazione del presente provvedimento per prestare il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico;

pone all'esperto il seguente quesito:

- 1) Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
 - c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).



- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 3) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);
- Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., *“nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri*



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

- 4) Provveda inoltre l'esperto:
- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
 - alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
 - ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;
- 5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
- 6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

- 7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti eseguite, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;
- 8) l'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (indicata di seguito nel presente provvedimento)** a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti eseguite, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;
- 9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro **15** giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**
- 10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);
- 11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

Il giudice liquida in favore dell'esperto, a titolo di fondo spese, la somma di € 350,00, che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita. Precisa che l'eventuale residuo del fondo spese verrà imputato all'acconto da liquidare ai sensi dell'art.161, terzo comma, disp att. c.p.c. attuale formulazione. Onera, pertanto, l'esperto di specificare, nella notula dei compensi, il residuo fondo spese e di allegare la documentazione a comprova delle spese vive sostenute.



Autorizza l'esperto: ad estrarre copia del fascicolo; a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari; ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio; a estrarne copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali").

Dispone inoltre

la comparizione delle parti (creditori, debitori, terzi proprietari ex art. 602 c.p.c.), dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari davanti a sé all'udienza del 10.10.2017 ore 9 e ss., per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato;

avverte

le parti medesime che all'udienza sopra indicata avranno facoltà di formulare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e dovranno proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non siano già decadute dal diritto di proporre;

avverte

altresì i comproprietari che all'udienza verranno adottati i provvedimenti di cui all'art. 600 c.p.c. (separazione in natura della quota spettante al debitore, ovvero, nel caso in cui la separazione non venga chiesta o non sia possibile, vendita della quota indivisa o divisione giudiziale).

Manda alla Cancelleria per gli avvisi, nonché per segnalare tempestivamente l'eventuale mancata comparizione dell'esperto per prestare il giuramento (onde consentire a questo Giudice la sua sostituzione).

Sciacca, 02/03/2017

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Filippo Marasà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

